

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定士事務所
東村山（都） 5－2	東京都	東京都多摩第4	氏名	不動産鑑定士 岡田章義
鑑定評価額	52,300,000 円		1㎡当たりの価格	327,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	260,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東村山市秋津町五丁目8番45				②地積(㎡)	160	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防高度(3種)				
	1.2:1	店舗兼住宅 S3F1B	店舗、銀行等が建ち並ぶ秋津駅に近い商業地域	北西7.2m都道	水道 ガス 下水	秋津90m	(その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 5 m、北 30 m			②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行き 約 12.0 m、規模 156 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.2m都道	交通施設	西武秋津駅南西90m	法令規制	近商(90,300)高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅前と比較的繁華な商業地域の一角で、特段の変動要因はない。当分の間現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ中低層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 357,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 289,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は西武線各線、JR武蔵野線沿線の東村山市及び隣接市に存する駅周辺の商業地域である。需要者は当圏内の個人事業主及び中小企業、不動産業者、投資家が想定される。西武池袋線とJR武蔵野線の乗換利用目的を含めた顧客通行量が多く、駅前商業地域としての繁華性は高い。土地需要の中心価格は30万円/㎡～40万円/㎡程度であるが、物件の供給が限定的であるため、高値の取引も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場において成立した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的で規範性が高い。収益価格は、収益性に着目して求めた理論的な価格であり、想定要素を含みや流動的な側面を有するが、商業地域においては斟酌すべき価格である。本件では実証的な比準価格を中心とし、収益価格を関連付けて、指定標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 東村山 5-8							交通 0.0		交通 +1.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0		環境 +5.0	
	前年指定基準地の価格 423,000 円/㎡							画地 0.0		行政 -5.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 326,000 円/㎡					⑦内訳	行政 0.0		その他 0.0	
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						その他 0.0			
	②変動率	年間 +0.3 %	半年間 %	③価格変動要因							
	[一般的要因]							感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。			
	[地域要因]							周辺で都市計画道路の整備計画はあるが、事業化の時期は未定で、他の変動要因もない。			
[個別的要因]						特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。					